



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan W-14-82, 2. Änderung, für das Gebiet nördlich der Dietersdorfer Straße, mit Teiländerung des Flächennutzungsplanes
Billigungsbeschluss

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen und Begründung inklusiv Umweltbericht
2. Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Planung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Vorentwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich der Straße Am Leutzmannshof

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.09.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Dem in der Anlage 2 dargestellten Abwägungsvorschlag zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
2. Die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan W-14-82, 2.Änderung mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 1) gebilligt.
4. Auf Grundlage der Planung soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
5. Für den Bereich der Fl.Nr.334 und 330/9 ist mit der Stadt Schwabach ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die Herstellung der Erschließung geregelt ist. Dem Vertrag nach sollen die Erschließungsflächen (Stichstraße von Straße Am Leutzmannshof nach Süden führend) in ausgebautem Zustand an die Stadt Schwabach kostenlos abgetreten werden

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			

Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	
Haushaltsmittel vorhanden?	
Folgekosten?	

I. Zusammenfassung

Um auf die strukturellen Veränderungen, ausgelöst durch die Aufgabe einiger landwirtschaftlichen Betriebe, nördlich der Dietersdorfer Straße, zu reagieren und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für das o. g. Gebiet zu sichern, wird ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan W-14-82 durchgeführt. Das Ziel der Planung ist, die bebauten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung des Charakters des Gebietes und dessen Topographie, neu zu ordnen und die Erschließungsfragen zu klären.

Eine damit verbundene Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wird im Auftrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 334, durch ein externes Planungsbüro, erstellt.

In der heutigen Sitzung wird dem Planungs- und Bauausschuss der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

II. Sachverhalt

1. Stand des Verfahrens

In seiner Sitzung vom 24.07.2003 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 10.11.2012 bis 07.01.2013 statt. Über die eingegangenen Stellungnahmen soll abschließend gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden. Die Stellungnahmen sind tabellarisch zusammen gestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen. An der in der Niederschrift der Stadtratssitzung vom 30.11.2012 geschilderten Zielsetzung dieses Bebauungsplanes hat sich durch die eingegangenen Stellungnahmen nichts geändert. Entsprechend der Vorschläge der Verwaltung wurde der Planentwurf überarbeitet und soll im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt werden.

2. Erkenntnisse, die sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben

Während der frühzeitigen Beteiligung wurden verschiedene Anregungen vorgebracht, zu denen die Verwaltung Stellung genommen hat (siehe Anlage 2).

Es ergaben sich aus der Klarstellung und Abstimmung der getroffenen Festsetzungen mit den Fachämtern und Behörden zahlreiche Änderungen in Planunterlagen. Insbesondere werden die zuvor für die frühzeitige Beteiligung formulierten Fremdkörperfestsetzungen, Festsetzungen des aufschiebenden bedingten Baurechts sowie die Gebietsfestsetzungen konkretisiert.

In diesem Verfahrensschritt wird der Umweltbericht und die ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, wie üblich, vorgelegt.

Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO auf der Fl.Nr. 325, Gem. Wolkersdorf

Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 325 und die umliegende Wohnbebauung existieren nebeneinander bereits seit vielen Jahren. Die tatsächlichen sowie die geplanten Nutzungen sind miteinander und untereinander verträglich. Es ergeben sich jedoch städtebauliche Spannungen, hauptsächlich durch Geruchsemissionen, resultierend aus der Rinder- und Schweinehaltung.

Der Bebauungsplan verfolgt die städtebauliche Absicht, den o. g. Betrieb in seiner zukünftigen Entwicklung so zu steuern, dass dadurch die umliegende Wohnbebauung nicht

noch durch zusätzliche Geruchsimmissionen beeinträchtigt wird.

Die Verträglichkeit der o. g. Nutzungen im Gebiet soll durch die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für die Fläche Fl.Nr. 325 des landwirtschaftlichen Betriebes städtebaulich und planungsrechtlich geregelt werden.

Unter Berücksichtigung der Einzelanlagen, die Bestandschutz genießen (s. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen) werden folgende nähere Bestimmungen getroffen:

- Eine Erneuerung der Teilanlagen des landwirtschaftlichen Betriebs ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn durch die Erneuerung die Größe der bestehenden Anlage nicht überschritten wird.
- Eine Erweiterung und Änderung der Anlage ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Anzahl der Tiere von max. 45 Rinder und max. 45 Schweine nicht erhöht wird.

Der Bestandsplan des landwirtschaftlichen Betriebes vom 06.06.2013 bildet dabei die Beurteilungsgrundlage.

Bei Nutzungsänderung sowie dauerhafter Aufgabe der Tierhaltung übernimmt diese Fläche die Eigenschaft des Mischgebietes **MI**.

Somit wird für das Grundstück Fl.Nr. 325 eine Festsetzung **MIL** - Mischgebiet Landwirtschaft - mit den in den textlichen Festsetzungen unter Punkt I genannten näheren Bestimmungen vorgenommen. Bei der Nutzungsänderung übernimmt diese Fläche die Eigenschaft des Mischgebietes MI gem. Punkt I, 1.2 der textlichen Festsetzungen. Den textlichen Festsetzungen wird die gültige Betriebsbeschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes mit den einzelnen Anlagen beigelegt.

Aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB für die Fl.Nr. 326 und 349

Um die Geruchsproblematik zwischen der von Norden heranrückenden geplanten Wohnbebauung und diesem landwirtschaftlichen Betrieb zu bewältigen, wird unter der Anwendbarkeit des § 9 Abs.2 BauGB ein aufschiebend bedingtes Baurecht bezüglich der Errichtung der Wohngebäude auf den, direkt an den Betrieb angrenzenden, Flächen Fl.Nr. 326 und 349 ein Mischgebiet (**MIz und MI1z**) festgesetzt. Dort wird die Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Viehhaltung auf dem landwirtschaftlichen Anwesen aufgegeben wird.

Gebietsfestsetzungen

Nach der erfolgten Untersuchung des Entwicklungspotentials der Flächen nördlich der Dietersdorfer Straße werden sie als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig werden die für das bestehende Wohngebiet Am Leutzmannshof geltenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan W-14-82 an die aktuellen Gebietsentwicklungen angepasst.

Für die mit **MI1 MI2** gekennzeichneten Flächen sollen, zusätzlich zu den geplanten Nutzungsausschlüssen im Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO, auch die Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2, Nr. 2) und Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2, Nr.3) ausgeschlossen werden, da die Erschließung dieser Flächen über die enge Straße Am Leutzmannshof für solche Nutzungsarten sehr problematisch gesehen wird. Durch die o. g. Ausschlüsse wird erreicht, dass der Verkehr nicht ins dicht bebaute Wohngebiet hinein gezogen wird.

Sonstige Festsetzungen

Da das Mischgebiet **MI1** als Zwischenglied zwischen dem bestehenden Wohngebiet (WA) Am Leutzmannshof und dem zu entwickelnden Mischgebiet an der Dietersdorfer Straße fungiert, ist es vorgesehen, die zulässige Grundflächenzahl des Mischgebietes zu reduzieren.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in **MI1** und von 0,5 im **MI2** und der zulässigen Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, ermöglicht das Bebauungskonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen. Dieses geplante Maß der baulichen Nutzung orientiert sich stark am Bestand und unterschreitet die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO. Zusätzlich wird aus städtebaulichen Gründen (exponierte Hanglage) die Höhe der Gebäude im **MI1** bis auf 3,75 m festgesetzt.

Umweltbelange

Die Planunterlagen werden in diesem Verfahrensschritt um die Begründung, den Umweltbericht, die ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Baumbestandsliste ergänzt. Im Planblatt werden die grünordnerischen Festsetzungen um die zu erhaltenden Bäume ergänzt (die Bäume werden nummeriert).

Ökologische Eingriff und Ausgleichsregelung

Die ökologische Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergeben, dass ein fast vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet (16,6 Wertepunkte) vorliegt. (s. Anlage 1 zur Begründung).

3. Schilderung der wichtigsten Planänderungen

1. Geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches an der Dietersdorfer Straße zwischen Hausnummer 14 und 18.
2. Der Plan wird um die grünordnerischen Maßnahmen auf den Grundstücken ergänzt (die zu erhaltend Bäume werden alle nummeriert).
3. Die GRZ des MI1 wird von 0,5 (wie in der Vorplanung schon reduzierend festgelegt) auf 0,4 geändert.
4. Die nördliche Grundstücksbereich der Fl.Nr. 335 wird von MI in MI2 geändert. Die GRZ beträgt 0,5.
5. Der an der Westgrenze der Fl.Nr. 335/2 zur Dietersdorfer Straße verlaufende Privatkanal wird im Planblatt aufgenommen.
6. Auf Grund der Festlegung der unterschiedlichen Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (zwischen dem Mischgebiet entlang der Dietersdorfer Straße und der Wohnbebauung Am Leutzmannshof) wird oberhalb des landwirtschaftlichen Betriebes anstelle des MIZ ein MI1Z gebildet. Dort wird die GRZ auf 0,4 beschränkt.
7. Die textlichen Festsetzungen, der Umweltbericht und die Begründung mit ihrer Anlagen werden erstmals vorgelegt. Die Ergebnisse der ökologischen Vorprüfung werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in den Entwurf des Umweltberichts eingearbeitet.

4. Erschließungsvoraussetzungen

Zur Sicherung der Erschließung der unbebauten Flächen südlich der Straße Am Leutzmannshof soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen werden, wodurch eine 100%ige Finanzierung der Erschließungsanlagen gesichert wird. Die Baugenehmigungen im Planungsgebiet können nur dann erteilt werden, wenn ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Schwabach abgeschlossen wird, die dort geregelten Maßnahmen umgesetzt und die erforderlichen Erschließungsflächen an die Stadt Schwabach unentgeltlich abgetreten worden sind.

5. Änderung des Geltungsbereiches

Entlang der Dietersdorfer Straße bei Hausnummer 16 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-14-82, 2. Änderung etwas zurückgenommen, da der südlich

angrenzende Bereich der Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-23-85 liegt (ehemalige einzelne Parzelle).

6. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich

Um die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-14-82 mit der o. g. Zielsetzung realisieren zu können, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Teilbereich der vorhandenen Bebauung Am Leutzmannshof von der bestehenden Darstellung gemischte Baufläche in geplante Wohnbaufläche zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum o.g. Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

7. Weiteres Verfahren

Nach Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan W-14-82, 2. Änderung durch den Planungs- und Bauausschuss erfolgt nach evtl. geringfügiger Änderung von textlichen Festsetzungen und Begründung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB.

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten (z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine Kosten.